

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不會就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



SHIFANG HOLDING LIMITED

十方控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1831)

- (1)有關收購卓耀有限公司全部已發行股本的主要交易的澄清公告；**
及
(2)有關項目資產優先權的主要交易

茲提述(i)十方控股有限公司(「本公司」)日期為二零一七年五月八日的公告(「該公告」)，內容有關建議收購卓耀有限公司(「目標公司」)的全部已發行股本；及(ii)本公司日期為二零一七年五月三十一日、二零一七年六月三十日及二零一七年七月三十一日的公告，內容有關延遲寄發通函及延長收購協議之最後截止日期。除另有界定外，本公告所用的專有詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

有關主要交易的澄清

該公告(第12頁)「有關目標集團的資料」一節中闡述:「根據賣方及目標公司所提供的初步資料,北京繁星承繼位於該項目地盤的一幅荒山荒地(「該地塊」)的租賃權,該地塊四至範圍內的可計量實用面積約為4,022畝。有關租賃權乃經集體土地當時及現時擁有人北京市房山區河北鎮李各莊村經濟聯合社(「土地擁有人」)同意,透過出讓(「出讓」)日期為二零零八年十二月三十日的原有租約(「租約」)的方式自原承租人北京中夏國際投資發展有限公司(「原承租人」)承繼,以於原五十年租期(「租期」,將於二零五八年十二月三十日屆滿並可經雙方同意進一步續約)的餘下期間繼續使用及佔用該地塊。根據賣方提供的資料,根據租約及出讓的條款,北京繁星亦承繼該地塊的無附帶產權負擔的業權及所有權,以及可無限制使用及享有其上種植的農作物、牧養的牲畜及建設的物業(包括宿舍、客房及賓館、供電設施、供水及排水設施以及道路)以及與該項目相關的資產(統稱為「項目資產」)。根據賣方提供的資料,根據租約及出讓的條款,土地擁有人須於租約屆滿時按公平值向租約租賃權的合法承繼人(現時為北京繁星)購買項目資產。」

於刊發該公告後，本公司於盡職審查過程中進一步審核被披露的文件，董事會欲就該公告所載上述段落作出以下澄清：

1. 於二零零八年十二月三十日，原承租人與土地擁有人訂立原有租約（「原有租約」），以按年租金人民幣90,000元（每十年可上調6%）租賃4,022畝土地，租期自二零零八年十二月三十日起至二零五八年十二月三十日止50年。土地擁有人為政府根據《中華人民共和國村民委員會組織法》成立的農村集體經濟組織，以行使有關於北京市房山區河北鎮李各莊村集體土地上營運及業務活動的所有權及決策權。
2. 原有租約訂明土地可能用於文化、旅遊、養生、種植、畜禽養殖及多用途發展及用途。根據原有租約，於該地塊上營運應由原承租人獨自承接，且收益由其獨自擁有，概不受土地擁有人的干涉，惟原承租人應負責保護該地塊的水域、土地及種植資源。於租期內，原承租人於招聘員工時應優先考慮屬於土地擁有人集團組織的居民（假設所有其他招聘條款相同）。根據原有租約，所有於租期內在該地塊上種植的農作物、牧養的牲畜及建設的所有資產及物業（統稱為「項目資產」）不論於租期內或於原有租約修訂、終止或解除時均應完全屬於原承租人。當租期於二零五八年屆滿時，倘土地擁有人決定繼續出租該地塊，原承租人應享有租賃該地塊的優先權（假設所有其他租賃條款均相同）。倘租期於二零五八年屆滿時，土地擁有人決定不再出租該地塊或原承租人決定不再向土地擁有人租賃該地塊，則原承租人投資的所有項目資產的所有權仍屬原承租人，儘管原有租約已屆滿。倘原承租人決定向任何第三方買方出售項目資產，土地擁有人擁有按原承租人與該第三方買方議定的相同收購條款（收購價除外）收購項目資產的優先權（「項目資產優先權」），收購價根據估值師的估值釐定。

3. 於二零一六年五月十六日，原承租人與北京繁星當時的控股公司福建繁星電子科技有限公司（「**福建繁星**」）訂立諒解備忘錄，內容有關可能出讓原承租人於原有租約項下的租賃權及項目資產的所有權。於二零一六年八月三日，原承租人與福建繁星訂立出讓（「**出讓**」）以向北京繁星（由福建繁星提名以接納出讓的所有權利）絕對出讓原有租約項下的租賃權及項目資產，及原承租人於原有租約項下的所有責任（包括向土地擁有人支付租金的責任）由福建繁星（或其代名人北京繁星）按與自二零一七年一月一日起生效的原有租約相同的條款承擔。福建繁星（或北京繁星）就出讓應付原承租人的代價為人民幣30,000,000元。根據出讓的條款，原承租人承諾促使土地擁有人以與原有租約相同的條款向北京繁星授出直接租約（「**新租約**」），以令北京繁星的名稱於地方政府的官方記錄登記為該地塊於餘下租期的法定租戶（「**租賃主體變更**」）。

4. 根據中國法律規定的關於使用、享用及經營集體土地的程序，於二零一六年十月二十七日，租賃主體變更在該地塊所在的李各莊村三分之二以上村民代表出席的大會上以過半數票的方式獲批准。於二零一六年十一月一日，租賃主體變更經土地擁有人及李各莊村村民委員會正式批准。同日，租賃主體變更申請經河北鎮農村集體資產監管中心批准提交，申請最終經房山區河北鎮人民政府於二零一六年十二月三日批准，惟條件為北京繁星的註冊地址遷至河北鎮。於二零一七年四月二十五日，北京繁星的註冊地址遷至河北鎮以符合政府對租賃主體變更所施加的條件。

5. 於二零一六年十二月五日，土地擁有人直接與北京繁星正式訂立新租約，據此，土地擁有人明確同意由北京繁星替代土地承租人及按原有租約原訂的相同條款進行租賃主體變更，惟每年租金由人民幣90,000元調整為人民幣106,000元（每十年可上調6%）。鑒於新租約由土地擁有人直接授予北京繁星，根據本公司自中國法律顧問取得的法律意見，本公司認為，北京繁星應已獲得該地塊直至二零五八年的絕對及無可爭議的租賃權（包括自由使用、享用及經營），該租賃權不受原承租人營業執照被吊銷（誠如下文第7段所闡述）所影響。
6. 於二零一六年十二月二十九日，為推動出讓，原承租人交付項目資產的實質擁有權，並透過四份資產轉讓協議記錄資產轉讓（「項目資產轉讓協議」）。鑒於項目資產的實質擁有權已轉交及項目資產轉讓協議已簽署及完成，根據本公司自其中國法律顧問取得的法律意見，本公司認為，北京繁星應已取得項目資產的絕對及無可爭議的業權及所有權（不受原承租人營業執照遭吊銷（誠如下文第7段所闡述）的影響）。
7. 根據公開調查記錄，原承租人的營業執照自二零一二年十月十二日起被吊銷，但其營業執照至今仍未註銷。根據本公司從其中國法律顧問所獲得的法律意見，儘管原承租人遭吊銷營業執照，其仍被視為有效及存續法人實體，且具備訂立出讓及相關文件（包括項目資產出讓協議）的民事能力並承擔其項下的民事責任。因此，根據本公司中國法律顧問的意見，北京繁星於該地塊的合法租賃權（不論來自出讓或新租約）及項目資產的絕對法律業權及實益所有權（不論根據出讓或項目資產轉讓協議）應受中國法律維護並保障，且不受原承租人營業執照遭吊銷（及最終註銷）的影響。

8. 此外，作為出讓的一部分，中國資產經營管理公司（「中國資產經營管理公司」）(i)保證有關該地塊的租賃權無產權負擔及項目資產於出讓預期的所有權轉讓後無產權負擔，(ii)承諾就影響有關該地塊及項目資產的租賃權的所有債務、負債及或然負債向福建繁星（代表北京繁星）作出彌償，及(iii)聲稱並保證就轉讓有關該地塊及項目資產的租賃權所需的所有必要許可已正式獲得。中國資產經營管理公司亦以福建繁星（代表北京繁星）為受益人提供共同及個別的無限擔保，確保原承租人於出讓項下的所有責任的妥為及準時履行。根據出讓條款，中國資產經營管理公司提供的擔保有效期為原承租人就完全履行其義務而施加的合約截止日期後兩年，且即使出讓的任何條款其後被視為有缺陷或無效亦不會受影響。
9. 中國資產經營管理公司為全民所有制企業，註冊資本為人民幣159,000,000元，由國有企業中國誠通控股集團有限公司（「中國誠通集團」，註冊資本為人民幣9,380,000,000元）全資擁有。鑒於中國資產經營管理公司於出讓項下提供的擔保及彌償，本公司認為，北京繁星應能夠持有項目資產的絕對所有權並應就與原承租人的營業執照被吊銷有關的任何風險獲得足夠的保障。

有關項目資產優先權的主要交易

根據出讓及新租約，北京繁星已自二零一七年一月一日起根據原有租約的相同條款接管原承租人的所有權利及責任。倘完成收購事項，北京繁星（倘其決定出售項目資產，受可由土地擁有人行使的項目資產優先權的約束）將成為本公司的間接全資附屬公司。

項目資產優先權為以北京繁星向第三方買方提供的相同收購條款（收購價除外）收購項目資產的優先權，收購價根據估值師的估值釐定，倘該地塊租約遭修訂、終止、解除或屆滿及倘北京繁星決定向任何第三方買方出售項目資產，則可由土地擁有人行使。項目資產優先權可能被視為選擇權（可於二零五八年於租期屆滿時由土地擁有人自行決定行使（儘管有條件））。由於項目資產的公平市值未能於租期屆滿前釐定，根據上市規則第14.76(1)條，項目資產優先權應至少被分類為主要交易（就本公司而言），並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

倘完成收購事項及倘本公司決定出售項目資產（如倘該地塊租約遭修訂、終止、解除或屆滿而不受本公司控制及倘出售項目資產乃本公司變現其於項目資產的投資的唯一可行解決方案），本公司將就出售項目資產（包括土地擁有人可能行使項目資產優先權）重新遵守上市規則。根據本公司自其中國法律顧問取得的法律意見，儘管於二零五八年重續新租約不受本公司控制，但出售項目資產受本公司控制。因此，董事會認為，倘出售項目資產（包括土地擁有人可能行使項目資產優先權）屬較高類別的須予公佈交易，本公司將可重新遵守上市規則（包括但不限於再次取得股東批准）。

承董事會命
十方控股有限公司
執行董事兼行政總裁
徐小明

香港，二零一七年八月八日

於本公告日期，執行董事為徐小明先生（行政總裁）、陳志先生及余詩權先生；非執行董事為陳偉東先生及陳敏女士；而獨立非執行董事為周昌仁先生、黃向明先生及蔡建權先生。